

## **BIJVOEGSEL**

Schriftelijke antwoorden van de minister voor Wonen en Rijksdienst op vragen gesteld in de eerste termijn van de behandeling van de **begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2014 (33750-XVIII)**.

## Vragen van het lid Jansen, P.F.C. (SP)

### Vraag:

Waarom is de motie Roemer nog steeds niet volledig ingevoerd?

### Antwoord:

Motie Roemer is uitgevoerd met de aanpassing van de externe inhuurnorm van 13% naar 10%. De norm van 10% heeft het karakter van comply or explain. In de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk 2012 is te zien dat de meeste ministeries onder de 10% zitten, afwijkingen daarvan worden toegelicht in de departementale Jaarverslagen. Uit het overzicht is af te lezen dat de inhuur sedert 2009 is afgenomen. De Rijksoverheid als geheel bleef in 2012 onder de norm van 10%.

### Vraag:

Kan de minister de maatregelen zoals bij schoonmakers ook toepassen op andere groepen?

### Antwoord:

In de onlangs verstuurde brief over lage loonschalen heb ik aangegeven beveiligers in dienst te zullen nemen bij de rijksbeveiligingsorganisatie en om dat ook bij de interdepartementale post- en koeriersdienst te zullen doen. Verder is sprake van maatwerk en dat per groep bekeken moet worden welke maatregelen passend zijn.

### Vraag:

Is er aanleiding om nu 'ja' te zeggen tegen een investeringsalternatief?

### Antwoord:

De heer Jansen stelt dat de verhuurderheffing een enorm drukkend effect op de investeringen zou hebben. Zoals ik in diverse doorrekeningen heb laten zien, kan de verhuurderheffing structureel betaald worden uit de extra huurruimte die het huurbeleid biedt. Waar dit tijdelijk niet kan, bieden verkoop van woningen en efficiencyverbetering realistische aanvullingen. Daarnaast is in de door uw Kamer aangenomen Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 een heffingsvermindering opgenomen ter stimulering van investeringen in het kader van een drietal maatschappelijk urgente opgaven:

- de aanpak van de woningvoorraad in Rotterdam Zuid;
- de sloop van woningen in de krimpgebieden;
- de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

Dit geeft verhuurders in Rotterdam Zuid en de krimpregio's meer financiële slagkracht om te investeren in deze kwetsbare gebieden.

### Vraag:

Kan de minister aangeven welke goedkope huizen hij voor mensen met lage inkomens voor ogen heeft, nu onder de 536 euro het aanbod ontbreekt?

### Antwoord:

De voorraad sociale huurwoningen is enerzijds groter dan de doelgroep van lagere inkomens, anderzijds ontbreekt een middensegment. Daardoor worden veel goedkope woningen bewoond door huishoudens met een midden of hoog inkomen. Hierdoor zijn er wachtlijsten, ondanks de omvang van de sociale voorraad. Over het scheefwonen heb ik u eerder bericht in mijn brief van 24 juni 2013 inzake de analyse over scheefwonen. Het kabinetsbeleid is er op gericht hier iets aan te doen. Er zijn inkomensafhankelijke huurstijgingen, die gericht ingezet kunnen worden bij huishoudens met een middeninkomen en bij hogere inkomens. Deze woningen krijgen daardoor een meer reële prijs-kwaliteitsverhouding en de betreffende huishoudens zullen daardoor eerder overwegen om te verhuizen. Door de verbeterde prijs-kwaliteitverhouding wordt het voor marktpartijen aantrekkelijker om in nieuwe huurwoningen te investeren, ook in het middensegment. Dit zal op termijn leiden tot een groter aanbod. Dit geldt ook voor de voorgenomen modernisering van het woningwaarderingstelsel; ook daardoor verbeterd de prijs-kwaliteitverhouding. Tot slot is de doelgroep van corporaties strakker gedefinieerd met het oog op de concurrentieverhoudingen: hogere inkomens zijn meer aangewezen op het middeldure en duurdere deel van de huurwoningmarkt. Deze kan daardoor groeien.

### Vraag:

Erkent de minister dat het soms heel verstandig kan zijn om lange termijnbelangen vanuit het oogpunt van gebruikskosten of duurzaamheid juist wel in het Bouwbesluit op te nemen?

**Antwoord:**

De geschiktheid van een woning voor het plaatsen van zonnepanelen, eisen op het gebied van specifieke lage temperatuur verwarming, vloer, plafond en/of muurverwarming en tapwater zijn zeer specifieke voorwaarden. Het voorschrijven van deze aanpak van energiebesparing in het Bouwbesluit is te strikt. Ik wil de mogelijkheden voor innovatie openhouden en geen kosten verhogende elementen toevoegen.

**Vraag:**

Waarom niet het aanbod verhogen van sociale huurwoningen? Dit zou kunnen als de verhuurderheffing er niet zou zijn.

**Antwoord:**

In mijn brief van 28 februari (Kamerstukken II 2012/2013, 27 926, nr. 193) ben ik ingegaan op de effecten voor verhuurders van het samenstel aan maatregelen op de huurmarkt. Zowel uit de doorrekeningen in deze brief als uit de bij deze brief gevoegde rapportage van het CFV blijkt dat de heffing door de sector te dragen is. Het voorgenomen huurbeleid biedt verhuurders voldoende verdien capaciteit in de vorm van extra huurruimte en er liggen ook mogelijkheden op het terrein van efficiencyverbetering en verkoop van woningen. Dit betekent dat de investeringsmogelijkheden, ook in het sociale segment niet beperkt hoeven te worden door de verhuurderheffing. Daarnaast is het beleid er op gericht de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid te bieden tot inkomensafhankelijke huurverhogingen. Hiermee komen binnen de bestaande sociale voorraad meer woningen beschikbaar voor de doelgroep. Investering in uitbreidingen van de sociale voorraad is dan minder urgent. Voor aanvullende maatregelen zie ik geen aanleiding.

**Vraag:**

Voor hoeveel bouwvakkers zorgt de minister met zijn plannen?

**Antwoord:**

De maatregelen die het kabinet neemt in de begroting van 2014 zijn divers van aard en hebben verschillende effecten op de woningmarkt en als afgeleide daarvan ook diverse gevolgen voor de woningbouwmarkt. Het CPB is niet in staat die effecten door te berekenen in manjaren voor de bouwsector en in bouwvolumes.

**Vraag:**

Er is 25% meer leegstand. Gaat het commitment van de minister om de leegstand aan te pakken dan verder dan het expertteam?

**Antwoord:**

De aanpak van leegstaande kantoren is primair de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar. De Rijksoverheid faciliteert waar mogelijk, bijvoorbeeld door het wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving die het transformeren van leegstaand vastgoed in woonruimte in de weg staan. Hiervoor zijn de afgelopen tijd onder andere het Bouwbesluit en de Leegstandwet aangepast. Daarnaast is onlangs aangekondigd dat vanaf 2014 de BTW-integratieheffing wordt afgeschaft.

Het Rijk is verder mede-ondertekenaar van het door marktpartijen en overheden ondertekende convenant aanpak leegstand kantoren vanuit de insteek dat het de verantwoordelijkheid is van alle betrokken partijen om te komen tot een beter functionerende kantorenmarkt. In dit kader biedt het Rijk naast het Expertteam (Kantoor)Transformatie, de diensten aan van een Juridische Expertpool Planschade (JEP) die gemeenten kan adviseren bij het onttrekken van kantoorbestedingen of het schrappen van plancapaciteit. Daarnaast zet het Rijk zich als vastgoedeigenaar in om een voorbeeldfunctie te vervullen door zorgvuldig om te gaan met leegkomend en af te stoten rijksvastgoed. Waar mogelijk wordt gezien of transformatie tot de mogelijkheden behoort. Daarbij zal het rijksvastgoed voortaan onderdeel uitmaken van de Bestuurlijke Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) zodat snel op bestuurlijk niveau adequate afspraken kunnen worden gemaakt over leegkomend vastgoed van zowel Rijk als decentrale overheden.

**Vraag:**

Wat doet de minister om de positie van de consument te versterken?

**Antwoord:**

Ik wil de positie van de woonconsument onder andere versterken door de mogelijkheden van verzekerde garanties te vergroten en samen met de minister van Veiligheid en Justitie te onderzoeken of de aansprakelijkheid in de bouw kan worden verbeterd door een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek. Ook het expertteam Eigenbouw en het buitenwerking stellen van delen van het Bouwbesluit bij eigenbouw dragen bij aan het versterken van de positie van de woonconsument. In de brief over verbetering van de kwaliteit in de bouw, die ik nog dit jaar aan de Tweede Kamer zal sturen, zal ik daarop nader ingaan.

**Vraag:**

Kan de minister duidelijkheid geven over het schrappen van bepalingen over verborgen gebreken uit het Burgerlijk Wetboek in relatie tot bouwen?

**Antwoord:**

Nog dit jaar stuur ik de Tweede Kamer een brief waarin mijn voornemens voor het verbeteren van de kwaliteitsborging in de bouw zijn beschreven. Daarin zal ik ook ingaan op een onderzoek naar wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de aansprakelijkheid, ook voor verborgen gebreken.

## **Vragen van het lid Visser, B. (VVD)**

**Vraag:**

Hoe gaat het kabinet het ondernemersklimaat voor de bouw verbeteren, bijvoorbeeld door een betere score op bouwvergunningen t.o.v. andere landen?

**Antwoord:**

Met de uitwerking van de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet het ondernemersklimaat voor de bouw verbeteren. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2018 in werking treden, waardoor de effecten pas over een aantal jaren merkbaar kunnen zijn. Nog dit jaar zal ik met twee brieven uw Kamer informeren over de wijze waarop wordt beoogd het ondernemersklimaat in de bouw te verbeteren. Hierin wordt ingegaan op de verbetering van de kwaliteitsborging in de bouw en de aanpak van praktijkknelpunten in de bouw die te maken hebben met het omgevingsrecht. Ook zal worden beschreven welke acties het kabinet inzet op het wegnemen van knelpunten in de regelgeving voor de kortere termijn.

**Vraag:**

Welke oplossingen ziet de minister om de grond anders te waarderen zodat het aantrekkelijker wordt om een nieuwbouwwoning te kopen?

**Antwoord:**

Wanneer een grondeigenaar grond uitgeeft, is het belangrijk dat dit gedaan wordt op basis van de actuele marktwaarde en niet op basis van een 'oude' inmiddels achterhaalde grondprijs. Dit kan door uit te gaan van de zogeheten residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt de (maximaal haalbare) grondprijs berekend door het verschil te nemen tussen de verwachte verkoopprijs van een nieuwbouwwoning en de bouwkosten van de woning. Een andere aanpak die mogelijk is, is het uitschrijven van een openbare 'biedprocedure', bijvoorbeeld door middel van een veiling. Samen met onder meer de minister van Infrastructuur en Milieu blijf ik aandacht vragen voor marktconforme grondprijzen. Dit laat onverlet dat grondeigenaren zoals gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties zelf verantwoordelijk zijn voor de grondprijsbepaling.

**Vraag:**

Graag hoor ik uw visie op de Nationale Hypotheekgarantie? Moet deze niet terug naar het oorspronkelijke doel en zich bijvoorbeeld richten op mensen met flexibele contracten.

**Antwoord:**

De NHG richt zich van oorsprong op lagere en middeninkomens. Ook mensen met flexibele contracten komen in aanmerking voor NHG wanneer zij over een periode van 3 jaar inkomsten kunnen laten zien. Net zoals in de periode vóór de tijdelijke verhoging van de kostengrens in juli 2009 wordt de NHG weer gericht op woningen tot een gemiddelde prijs. De kostengrens wordt geleidelijk omlaag gebracht tot € 225.000 in juli 2016. Daarna wordt de grens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.

**Vraag:**

Is de minister bereid te kijken naar regels en toepassing van regels voor hypotheekverlening? Hoe kan meer maatwerk worden geboden, bijvoorbeeld bij mensen met studieschuld?

**Antwoord:**

Ik vind het wenselijk en in het belang van de consument dat aanbieders – binnen de daarvoor geschetste kaders – maatwerk kunnen leveren en rekening kunnen houden met de persoonlijke omstandigheden van de consument. Er is ruimte voor maatwerk in de regels. Waar verantwoord is die ruimte uitgebreid, onlangs nog met het meefinancieren van restschulden onder NHG of het mogelijk maken van een hogere lening bij zeer energiezuinige woningen. Ook bij de omgang met studieschuld is die ruimte voor maatwerk aanwezig, zoals ook mevrouw Visser terecht constateert. De financiers zijn goed op de hoogte van de ruimte die de regels bieden voor het leveren van maatwerk. Om te waarborgen dat er geen onduidelijk grijs gebied ontstaat, vindt er periodiek overleg plaats tussen de Rijksoverheid, de AFM en financiële sector over de regels en de uitzonderingsmogelijkheden. Het is aan de geldverstrekkers om gebruik te maken van de mogelijkheden die bestaan.

**Vraag:**

Wat zijn de mogelijkheden om de natuurwetgeving en de ruimtelijke ordening wetgeving aan te passen in relatie tot bouwactiviteiten?

**Antwoord:**

De nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 in werking treedt, is bij uitstek het kader om de diverse wetten die van invloed zijn op bouwactiviteiten verder op elkaar af te stemmen. Vooruitlopend op deze Omgevingswet wordt het wetsvoorstel Natuurbescherming vereenvoudigd, zodat de toepassing in de praktijk wordt verbeterd. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft een wijziging op dit Wetsvoorstel onlangs bij de Tweede Kamer aanhangig gemaakt.

**Vraag:**

Experimenteer artikel in Burgerlijk Wetboek om overlast gevende bewoners aan te kunnen pakken of te weren?

**Antwoord:**

Er zijn al veel wettelijke mogelijkheden, lokale instrumenten en voorzieningen om overlastgevende bewoners aan te pakken. Deze zijn op maat toe te passen, van lichte tot zware interventies door gemeenten, corporaties, politie, Openbaar Ministerie en maatschappelijke instellingen. De minister van Veiligheid en Justitie heeft hierover afgelopen maandag, mede namens mij, een brief aan uw Kamer gestuurd. In deze brief kondigt het kabinet aan met de VNG te willen bespreken of er, in aanvulling op de bestaande mogelijkheden, behoefte is aan nieuwe instrumenten voor de aanpak van woonoverlast. Verder merk ik op dat er een aantal initiatieven van start is gegaan of binnenkort start bij corporaties om ervaring op te doen met het in een vroegtijdig stadium opleggen van specifieke gedragsvoorwaarden aan overlastgevende huurders. Ook wijs ik op het project Treiteraangepak dat 1 januari 2013 in Amsterdam is gestart en begin volgend jaar wordt geëvalueerd. Tot slot heb ik aangekondigd in de eerste helft van 2014 uw Kamer een wetsvoorstel aan te bieden, dat het mogelijk maakt aspirant-woningzoekenden met een crimineel verleden of overlastgevend gedrag te weren in aangewezen gebieden, bijvoorbeeld waar de leefbaarheid ernstig onder druk staat.

**Vragen van het lid Linde, R.E van der (VVD)****Vraag:**

Nederlandse ambtenaren zijn heel mobiel binnen een organisatie, maar nu moeten ze juist binnen één vakgebied van organisatie naar organisatie hoppen. Dat moet wel door Rijksbreed personeelsbeleid worden ondersteund. Hoe staat het daarmee?

**Antwoord:**

Het Van-Werk-naar-Werk-beleid dat begin 2012 met de vakbonden is afgesproken heeft het stimuleren van de mobiliteit binnen de rijksdienst tot doel. Dit Van-Werk-naar-Werk-beleid biedt ook de mogelijkheid om beleidsambtenaren met specifieke competenties op andere beleidsterreinen in te zetten.

**Vraag:**

Kan de minster zeggen hoe hij de samenwerking ziet op het gebied van ZBO's en decentrale

overheden op het gebied van de grootste ICT uitdagingen?

**Antwoord:**

Uw Kamer heeft eerder via moties verzocht om ervoor zorg te dragen dat ZBO's kunnen aansluiten bij de bedrijfsvoeringsinfrastructuur van de rijksdienst, waar ICT een onderdeel vanuit maakt. Daartoe wordt de kaderwet ZBO's aangepast. Begin 2014 zal ik daartoe een wetsvoorstel bij uw Kamer indienen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid dat ZBO's meedoen met de ICT ontwikkelingen van de rijksdienst, bijvoorbeeld door te participeren in de datacenter-aanpak.

**Vraag:**

De VVD is blij met de toezegging dat de minister een "Dashboard" zal ontwerpen waarmee we voortgang kunnen meten op het terugbrengen van apparaatskosten van de overheid. Wellicht kan de minister nu al iets zeggen over de metertjes op de dashboard? Wordt kantooroppervlakte bijvoorbeeld een variabele?

**Antwoord:**

Tijdens het AO d.d. 14 november jl. heb ik in reactie op een vraag van de heer Van der Linde (VVD) toegezegd een dashboard te ontwikkelen voor het volgen van de voortgang op de hervormingsagenda. Dit dashboard zal worden opgenomen in de Jaarrapportage Bedrijfsvoering Rijk. Het dashboard dient nog ontwikkeld te worden, maar zal in ieder geval informatie – zo u wil 'meters' – bevatten over:

- de ontwikkeling van de apparaatskosten van de departementen,
- de ontwikkeling van de personeelsomvang van de departementen,
- en de inhoudelijke voortgang van de verschillende verandertrajecten.

Ook de ontwikkeling van het aantal vierkante meter kantooroppervlak kan hierbij worden meegenomen.

**Vraag:**

Is de minister bereid na te denken over het afstoten van onderdelen van de Werkmaatschappij?

**Antwoord:**

Er vindt momenteel een heroriëntatie plaats op de taken van De Werkmaatschappij. Concreet is in de beleidsbrief lage loonschalen van 11 oktober 2013 [TK 31 490, nr. 134] aangekondigd dat het onderdeel Vijfkeerblauw, tegelijk met de print- en drukwerktaken die nog bij de ministeries worden uitgevoerd, wordt overgedragen naar de markt. Verder beziet De Werkmaatschappij momenteel haar takenpakket en structuur. De bedrijfseenheid 'Buitenhuis' wordt binnenkort beëindigd en tevens is een aantal eenheden gebundeld.

**Vraag:**

De rolverdeling tussen de ministers van EZ, BZK en de minister voor Wonen en Rijksdienst kan scherper: wie stelt de kaders, wie is de opdrachtgever?

**Antwoord:**

De minister van EZ is verantwoordelijk voor het stimuleren van het ICT-gebruik bij het bedrijfsleven en het stimuleren van ICT-innovatie in het algemeen. De minister van BZK is verantwoordelijk voor de ICT bij de overheid en stelt daarmee kaders voor alle bestuurslagen, inclusief de rijksdienst. De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de systeemverantwoordelijkheid voor de ICT van de rijksdienst en stelt daartoe kaders aan alle ministeries.

**Vraag:**

Hebben we alle adviesraden nog nodig? Hoe ziet de minister nut en noodzaak van het stelsel van adviesraden?

**Antwoord:**

Tijdens de bespreking van de Hervormingsagenda Rijksdienst heb ik u toegezegd in het eerste kwartaal volgend jaar een aanpassing kaderwet adviesraden bij uw Kamer in te dienen. Daarbij zal ik ook ingaan op de (mogelijke) combinatie van adviesraden.

**Vraag:**

Waarom verzelfstandigen we het Rijksopleidingsinstituut als we vervolgens 15 nieuwe Rijksacademies oprichten? Wil de minister overwegen in te grijpen bij de Rijksacademies?

**Antwoord:**

Het ROI, voorheen Rijksopleidingsinstituut, is een marktpartij zoals alle andere opleidingsinstituten

in de markt. De academies bij de rijksdienst zijn interne opleidingseenheden die direct aan het primaire proces gerelateerde opleidingen verzorgen. Voorbeelden hiervan zijn de Belastingdienst Academie, Academie voor Overheidscommunicatie en de Rijksacademie voor Financiën, Economie en Bedrijfsvoering. Opleiden is een essentieel element van een kwalitatieve rijksdienst. Uitgangspunt is dat alleen die opleidingen worden gegeven die direct gerelateerd zijn aan het primaire proces. Algemene opleidingen (bijv. presentatietechnieken) worden ingekocht op de opleidingsmarkt.

**Vraag:**

Waarom zetten we het Centrum Arbeidsverhoudingen Overheidspersoneel met 200 mensen op afstand en richten we bij de werkmaatschappij een expertisecentrum Organisatie en Personeel op? Welke andere ondersteunende taken kunnen worden verzelfstandigd?

**Antwoord:**

Het Centrum Arbeidsverhoudingen Overheidspersoneel (CAOP) is een onafhankelijke stichting voortgekomen uit het "Georganiseerd Overleg in Ambtenarenzaken en de Advies- en Arbitragecommissies". Deze stichting ondersteunt het overleg met vakbonden in de publieke sector. CAO gesprekken worden daar gevoerd. Deze taak moet op afstand staan van de werkgeversrol. Het Expertise Centrum Organisatie en Personeel van de Werkmaatschappij ondersteunt de ministeries bij de uitvoering van het personeelsbeheer en is onderdeel van de werkgeverstaak. Waar vroeger alle ministeries dat zelf deden, is dat nu gebundeld in één gemeenschappelijke organisatie en worden substantiële besparingen gerealiseerd die eerder aan de kamer zijn gemeld als onderdeel van het programma Compacte Rijksdienst en de Hervormingsagenda Rijksdienst.

**Vragen van het lid Monasch, J.S. (PvdA)**

**Vraag:**

Welke bijdrage levert het kabinet aan het in stand houden van gemengde wijken?

**Antwoord:**

Het in stand houden van gemengde wijken is een lokale opgave. Commerciële aanbieders bieden verschillende categorieën vastgoed aan in wijken. Ook woningcorporaties kunnen bijdragen aan gemengde wijken door het verkopen van bestaand bezit en door differentiatie van huurprijzen. Via het administratief gescheiden niet-DAEB deel of een dochter-BV kunnen woningcorporaties ook andere woningen bouwen in de wijken op voorwaarde dat de gemeente dit noodzakelijk acht. Dit laatste vloeit voort uit het akkoord dat is gesloten met AEDES. Het SCP concludeert in Werk aan de Wijk dat de concentratie van mensen met lage inkomens in aandachtswijken sinds midden jaren 2000 minder is geworden. Het Rijk ondersteunt de lokale overheid door ruimte te creëren, in regelgeving, door verbinding met nieuwe partners te leggen en door kennis en ervaringen te delen. Dit gaat uiteraard ook op voor gemengd samengestelde wijken.

**Vraag:**

Hoeveel kunnen huishoudens lenen bij een inkomen van 33.000 over 43.600 euro en hoeveel huizen staan in deze prijsklasse te koop?

**Antwoord:**

Op basis van de Nibud-normen kan de maximale hoogte van de hypotheeklening voor deze inkomensgroepen bepaald worden. Indien het huis wordt gekocht op één inkomen geldt bij een inkomen van 33.000 een maximale lening worden afgesloten van 149.569 euro.

Rekening houdend met de maximale Loan-to-Value ratio van 104% per 1 januari 2014 bedraagt de maximale woningprijs 143.817 euro. Bij een inkomen van 43.600 is het maximale hypotheekbedrag 197.613 euro. De maximale woningprijs bij een Loan-to-Value ratio van 104% is dan 190.012 euro.

Indien het huis wordt gekocht op twee inkomens is de verhouding tussen beide inkomens van belang. Ter illustratie bij inkomens van 25.000 euro per jaar en 8.000 euro per jaar bedraagt de maximale hypotheek 146.747 euro. Bij een Loan-to-value ratio van 104% is de maximale woningwaarde 141.103 euro. Bij inkomens van 25.000 euro per jaar en 18.600 per jaar bedraagt de maximale hypotheek 197.613 euro en de maximale woningwaarde 190.012 euro.

Onderstaande tabel geeft het woningaanbod in de grote steden. Als in een straal van 15 kilometer rond de grote steden wordt gekeken, dan gaat het om een veelvoud van deze aantallen. Op basis van het Woonbestand geldt dat er in de Randstad in de inkomenscategorie van 33.000-43.000 euro circa 5.000 tot 15.000 huurders in de gereguleerde huursector zouden willen verhuizen naar de koop. Deze bandbreedte ontstaat als niet alleen bij het antwoord op de vraag wilt u verhuizen de categorie beslist wel wordt meegenomen maar ook diegenen die al een woning hebben gevonden en diegenen die eventueel wel willen verhuizen.

**Koopaanbod in grote steden en heel NL (afgerond op 100 woningen)**

	< € 144.000	< € 190.000	Volledig aanbod (geen max. prijs)
Gemeente Amsterdam	900	2.900	8.500
Gemeente Rotterdam	3.200	5.100	9.000
Gemeente Den Haag	2.000	3.300	6.400
Gemeente Utrecht	500	1.700	4.400
<b>Totaal G4</b>	<b>6.600</b>	<b>13.000</b>	<b>28.300</b>
Heel Nederland	35.400	87.800	255.000

Bron: Funda



## Vragen van het lid Klaveren, J.J. Van (PVV)

### Vraag:

Erkent het kabinet dat groepen huurders door het beleid de armoede in worden gestort?

### Antwoord:

Het kabinet houdt bij het inkomensafhankelijke huurbeleid rekening met huurders met lage inkomens. Daarbij heeft het kabinet de effecten van eventuele huurverhogingen voor de laagste inkomensgroepen beperkt door meer budget voor huurtoeslag te reserveren. Hiervoor is in het Regeerakkoord een bedrag opgenomen oplopend tot € 420 miljoen in 2017.

## Vragen van het lid Vries, A.A. de (PvdA)

### Vraag:

Kan de minister aangeven wanneer meer mensen met een arbeidsbeperking in dienst genomen gaan worden bij de Rijksoverheid?

### Antwoord:

In de brief over de Hervormingsagenda Rijksdienst [TK 31 490, nr. 119] en in de brief over de Lage Loonschalen [TK 31 490, nr. 134] aan uw Kamer heb ik ook aandacht geschonken aan de wijze waarop invulling zal worden gegeven aan de afspraken uit het sociaal akkoord betreffende de inzet van mensen met een arbeidsbeperking. De investeringen die zijn aangekondigd bieden een mogelijkheid om mensen met een arbeidsbeperking in dienst te nemen. Van deze mogelijkheden maak ik graag gebruik. Daarnaast is gestart met een aantal pilots Herontwerp Werkprocessen (jobcarving) dat voorziet in duurzame instroom van mensen met een arbeidsbeperking. Nadat de participatiewet (die wordt opgesteld door de minister van SZW) is afgerond, ontstaat duidelijkheid over de definitie van de doelgroep, waarna voor de sector Rijk bezien kan worden of aanvullende initiatieven nodig zijn.

### Vraag:

Moet de focus bij de afslanking van de rijksoverheid niet op kwaliteit komen te liggen in plaats van kwantiteit?

### Antwoord:

Met de Hervormingsagenda Rijksdienst streeft het kabinet naar een dienstverlenende, slagvaardige en kostenbewuste rijksoverheid. Het gaat dus om verbetering van kwaliteit en vermindering van kosten en niet specifiek om een personele taakstelling.

### Vraag:

Hoe kijkt de minister aan tegen het borgen van voldoende kennis binnen de Rijksoverheid?

### Antwoord:

Om een hoogwaardige rijksdienst te kunnen blijven, is het belangrijk dat de rijksdienst over voldoende relevante kennis beschikt. In de nadere uitwerking van het strategische personeelsplan rijk door de verschillende onderdelen in de rijksdienst, wordt expliciet aandacht gegeven aan het behoud van kennis. Over de door u genoemde casus en het behoud van specifieke kennis, heeft de minister voor Infrastructuur en Milieu in een brief van 16 september 2013 aan de Tweede Kamer [TK 27 625, nr. 308] gereageerd.

### Vraag:

Met betrekking tot krimpgebieden deelt het kabinet kennis en stimuleert het samenwerking tussen partijen? Is dat genoeg?

### Antwoord:

Het kabinet ondersteunt op diverse manieren krimpregio's, onder andere door het delen van kennis en het bevorderen van regionale samenwerking tussen gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners. Daarnaast ondersteunt het kabinet regio's ook door het wegnemen van knelpunten in wet- en regelgeving, bijvoorbeeld met het vervangen van de kleine scholentoeslag door een toeslag die samenwerking beloont en met het wegnemen van barrières bij grensoverschrijdende samenwerking. Ook is tot en met 2015 een krimpmaatstaf in het Gemeentefonds opgenomen. Deze wordt in 2014 geëvalueerd.

### Vraag:

Gaat de minister in de toekomst instrumenten ontwikkelen om voorzieningen en de leefbaarheid op peil te houden?

**Antwoord:**

De primaire verantwoordelijkheid bij het op peil houden van leefbaarheid in krimp- en anticipatie regio's ligt bij partijen zelf. Lokale partijen geven aan behoefte te hebben aan goede cijfers, goede voorbeelden en kennis op specifieke terreinen. Ondersteuning vanuit het Rijk is daarop gericht. Onder meer door het in beeld brengen van de demografische ontwikkelingen met feiten en cijfers en het aanreiken van bouwstenen voor beleid. Daarnaast bevorder ik de dialoog tussen gemeenten, het maatschappelijk middenveld, ondernemers en bewoners, zodat zij aan de slag gaan met de opgaven die voortvloeien uit demografische veranderingen. Tot slot is er ondersteuning bij specifieke vragen, bijvoorbeeld juridische expertise in verband met mogelijke planschade.

**Vraag:**

Welke anticipatiegebieden kunnen we in de toekomst toevoegen aan de krimpgebieden? De achterhoek?

**Antwoord:**

Ik heb de Kamer eerder toegezegd eind 2014 met een beleidsdoorlichting krimp te komen. Daarbij betrek ik ook de huidige indeling in krimp- en anticipatie regio's. Gezien het feit dat de krimpproblematiek zich over een langere tijd ontwikkelt en een grondige aanpak hiervan een meerjarige benadering vereist, ligt het overigens niet voor de hand de indeling van krimp- en anticipatiegebieden periodiek aan te passen.

**Vraag:**

Wil de minister de Kamer betrokken houden bij de uitwerking van de motie Barth? De PvdA heeft nog vele vragen over de invulling van de motie.

**Antwoord:**

Ja, de uitwerking van de in de Eerste Kamer aangenomen motie-Barth zal ook aan de Tweede Kamer worden aangeboden.

**Vraag:**

Hoe wordt de kwaliteit van bouw- en woningtoezicht bij de gemeente geborgd bij het teruglopen van leges bij invoeren van private kwaliteitsborging?

**Antwoord:**

Het stelsel van private kwaliteitsborging zal gevolgen hebben voor de legesinkomsten bij gemeenten doordat de taak van toetsing op het Bouwbesluit bij de gemeente wegvalt.

Samen met de VNG, Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland en andere betrokkenen bij het Rijk zal ik de betaalbaarheid en de houdbaarheid van het legessysteem voor de omgevingsvergunning op langere termijn nader onderzoeken.

## **Vragen van het lid Knops, R.W. (CDA)**

**Vraag:**

Er zijn maatregelen getroffen om de bouwsector te verbeteren. Wat is er gedaan? Wat kan er verder gebeuren?

**Antwoord:**

Voor de bouwsector is het vooral van belang dat de werking van de woningmarkt structureel verbetert. Wanneer de woningmarkt goed functioneert zal ook de bouwsector hier baat bij hebben. Belangrijk hierbij is dat de bouwsector zich veel meer dan in het verleden gaat richten op de vraag van de woonconsument en dat de bouwsector dynamischer en innovatiever wordt. Om deze omslag te bevorderen heeft de bouwsector de Actieagenda Bouw opgesteld. Bij de uitvoering

van de acties uit deze Actieagenda staat de sector zelf aan de lat. De overheid ondersteunt hierbij, door waar nodig en mogelijk belemmeringen in wet- en regelgeving weg te nemen en het delen van kennis te bevorderen. Daarnaast heeft het kabinet diverse gerichte maatregelen genomen die op dit moment ook de bouwsector ondersteunen. Ik noem hier als voorbeeld de tijdelijk verlaagde BTW op verbouw en renovatie, de bijdrage aan het revolverend fonds voor energiebesparing en de beschikbaar gestelde € 50 miljoen voor startersleningen.

**Vraag:**

Er zijn vele goede voorbeelden van gemeenten om de bouw te stimuleren. Wil de minister hierin een rol spelen en voorop gaan in de strijd door goede voorbeelden uit te dragen?

**Antwoord:**

Het uitdragen van goede voorbeelden van gemeenten en andere partijen gebeurt al op diverse manieren, bijvoorbeeld door het expertteam eigenbouw en het expertteam kantoortransformatie. Het gaat hierbij ook om het uitdragen van goede voorbeelden van het aanpakken van knellende wet- en regelgeving op zowel gemeentelijk, provincie- als Rijksniveau. Nog dit jaar ontvangt uw Kamer een brief over de aanpak van knellende regelgeving. Ik zal hierin nader ingaan op de extra rijksinzet op kennisoverdracht rond het oplossen van knelpunten in wet- en regelgeving, in samenwerking met de VNG, Bouwend Nederland en andere partijen.

**Vraag:**

Wanneer kan de Tweede Kamer de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen (novelle) verwachten?

**Antwoord:**

Op dit moment ben ik met de verschillende betrokken organisaties in gesprek over de novelle. Ik streef er naar de voorstellen nog dit jaar in het kabinet te bespreken waarna het voor advies aan de Raad van State wordt voorgelegd. Na advisering door de Raad van State zal het wetsvoorstel bij uw Kamer worden ingediend. Ik verwacht dat dit in het voorjaar 2014 kan plaatsvinden.

**Vraag:**

Wat zijn de effecten van de maatregelen van de minister tot nu toe op de woningmarkt? Zijn ze effectief?

**Antwoord:**

De signalen over de woningmarkt beginnen van toon te veranderen. Het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe sinds november 2012. De Eigen Huis Marktindicator is toegenomen van 51 naar 73 punten. Het Kadaster rapporteerde in oktober van dit jaar een toename van het aantal verkochte woningen met 16% en een toename van het aantal geregistreerde hypotheekleningen met 5% ten opzichte van een jaar eerder. Tegelijkertijd is het aantal executieveilingen gedaald. In de komende jaren kan met behulp van de beschikbaar komende onderzoek een goed beeld worden gekregen. Met het WoON-onderzoek Nederland dat in 2015 wordt gehouden zullen veranderingen in het woningmarktgedrag kunnen worden beschreven. Het WoON2012 is daarbij een goede nulmeting.

## **Vragen van het lid Verhoeven, K. (D66)**

**Vraag:**

Kan de minister een toelichting geven op het budgettair neutraal in dienst nemen van schoonmaak, terwijl de meerkosten zijn berekend op circa 30%? Leidt dit tot minder schoonmakers?

**Antwoord:**

Uit de businesscase blijkt dat er meerkosten zijn. Daarbij is het voor de gebruikende ministeries mogelijk om te sturen op kwaliteit en daarmee de kosten te beïnvloeden. Indien dat niet lukt, dienen de meerkosten opgevangen te worden binnen de eigen departementale apparaatsbudgetten.

**Vraag:**

Wat zijn de effecten van het in dienst nemen van schoonmakers op bedrijven en hun concurrentiepositie?

**Antwoord:**

Tijdens het algemeen overleg van 14 november jl. heb ik toegezegd in overleg te gaan met de schoonmaakbranche en de resultaten aan de Tweede Kamer te melden. Voor de jaarwisseling ontvangt de Kamer een brief met de uitwerking van het voornemen om schoonmakers in dienst te nemen, waarin o.a. een fasering en tijdpad is opgenomen. Ook ga ik in de brief in op de effecten op bedrijven. Als toegezegd neem ik voor die tijd geen onomkeerbare beslissingen.

**Vraag:**

Welke mogelijkheden ziet de minister om bedrijfslasten van corporaties terug te dringen? Is hier aanpassing van de regelgeving voor nodig? Zo ja, hoe ziet de minister dit voor zich?

**Antwoord:**

Het zijn de bestuurders en toezichthouders van corporaties zelf die aan de slag moeten met hun bedrijfslasten. De sector lijkt daar inmiddels van doordrongen. Ik heb signalen dat veel corporaties daar nu ook stevig aan werken, mede onder druk van zwaardere marktomstandigheden en de verhuurdersheffing. Ook corporaties willen graag hun vermogen efficiënt inzetten om betaalbaar wonen voor de doelgroep te realiseren en voelen daarmee vanuit hun doelstelling de druk om de bedrijfskosten omlaag te brengen. Daarop worden zij ook aangesproken door bijvoorbeeld gemeenten en huurdersorganisaties. Het recent van start gegane Corporatie Benchmark Centrum kan bijdragen aan verdere lastenbeperking doordat corporaties de resultaten van hun bedrijfsvoering met elkaar vergelijken en daarvan leren. Zoals ik ook in mijn brief van 14 november jl. heb geschreven heb ik aan Aedes aangegeven een meer verplichtend karakter van het CBC wenselijk te vinden met normeringen en sancties. Ik wil in elk geval wettelijk kunnen afdwingen dat aan corporaties nadere regels kunnen worden gesteld over de kosten van de bedrijfsvoering. In het kader van de AMvB bij de novelle zal dit nader worden uitgewerkt.

**Vragen van het lid Schouten, C.J. (CU)****Vraag:**

Is de minister bereid zich in te spannen om het social return prestatieladder-systeem in te zetten voor het gehele rijksinkoopbeleid?

**Antwoord:**

Bij de inkoop van het Rijk heeft social return inmiddels een vaste plek. Er zijn meerdere initiatieven in de markt om social return goed tot z'n recht te laten komen in aanbestedingsprocessen. Het social return prestatieladder-systeem is zo'n systeem. Aanstaande maandag zal ik het systeem in ontvangst nemen. Bij de lopende evaluatie van social return, die ik samen met mijn collega van SZW uitvoer, zal dit systeem ook worden betrokken. Daarbij zal ook worden gekeken naar de toepasbaarheid van dit systeem voor de rijksoverheid.

**Vraag:**

Wanneer komt de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen (novelle)?

**Antwoord:**

Op dit moment ben ik met de verschillende betrokken organisaties in gesprek over de novelle. Ik streef er naar de voorstellen nog dit jaar in het kabinet te bespreken waarna het voor advies aan de Raad van State wordt voorgelegd. Na advisering door de Raad van State zal het wetsvoorstel bij uw Kamer worden ingediend. Ik verwacht dat dit in het voorjaar kan plaatsvinden.

**Vraag:**

Wil de minister met Aedes en de woonbond kijken naar het beter borgen van de stem van huurders bij woningcorporaties? Bijvoorbeeld via Raden van Commissarissen (RvC's)?

**Antwoord:**

Met het wetsvoorstel voor de Herzieningswet toegelaten instellingen is de positie van huurdersorganisaties beter geborgd. Zo krijgen huurdersorganisaties, op grond van het door u gedane voorstel, de mogelijkheid een enquêteprocedure bij de Ondernemingskamer te starten en zijn zij in de gelegenheid deel te nemen aan het maken van prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. Daarnaast hebben huurdersorganisaties de mogelijkheid twee of meer commissarissen voor te dragen bij een Raad van Toezicht die uit tenminste vijf leden bestaat; wanneer de Raad van Toezicht uit drie leden bestaat kunnen de huurders één lid benoemen.

Daarvan mogen huurders van de corporatie, ook nu al, lid zijn.

**Vraag:**

Wil de minister kijken naar de mogelijkheden om het gat te dichten tussen sociale huur en de koopwoningmarkt door de inkomensgrens te verhogen en voldoende woningen te bouwen en hierover in gesprek te gaan met partijen uit de bouwsector om te kijken wat zij kunnen betekenen?

**Antwoord:**

Met het Woonakkoord is een pakket maatregelen getroffen dat er juist op gericht is om dit gat te dichten. Zo dragen de inkomensafhankelijke huurverhogingen eraan bij dat de sociale huur weer ruimte kan bieden aan de doelgroep. Met het herijken van de rol van corporaties en de afspraken met Aedes over scheiding van taken wordt ondermeer beoogd dat de particuliere huursector weer tot ontwikkeling kan komen. De maatregelen ten aanzien van de hypotheekrenteaftrek en *loan-to-value* dragen bij aan een houdbare koopmarkt met een financieel helder perspectief. Onderdeel van het Woonakkoord en de afspraken van het Kabinet met Aedes is ook een set van maatregelen om de investeringen in de woningbouw te stimuleren. Met dit pakket is een substantiële bijdrage van het Rijk gemoeid:

- Het kabinet creëert een revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving met een Rijksbijdrage van € 185 miljoen.
- De BTW op arbeidskosten bij verbouwingen en renovatiewerken in de bestaande bouw tijdelijk verlaagd tot 6%, en recent verlengd tot eind 2014.
- Het afschaffen van de integratieheffing geeft partijen een impuls extra woningen te bouwen. Uit het Energieakkoord komt €400 miljoen beschikbaar (200 miljoen in 2018 en 2019) voor energiebesparende maatregelen.
- Ook de afspraak tussen de rijksoverheid en Aedes, om naar vermogen te investeren in de bouw van woningen is in het kader van stimulering van de bouw van niet te onderschatten belang.

Op diverse dossiers ben ik intensief in gesprek met de stakeholders bij de vormgeving van de maatregelen. Ik noem de vernieuwing van het woningwaarderingstelsel en de huursombenadering. Ten aanzien van het deel van de vraag over verhoging van de inkomensgrens, verwijs ik naar mijn antwoord op de vragen van de leden Monasch en Knops.

**Vragen van het lid Voortman, L.G.J. (GL)**

**Vraag:**

Hoe denkt de minister de petajoule doelstellingen te bereiken met aanvullende maatregelen naast het energiebesparingsfonds?

**Antwoord:**

In het Energieakkoord is voor de gebouwde omgeving is een evenwichtig pakket aan maatregelen afgesproken. Voor de koopsector hebben PBL en ECN op basis van gevalideerde kennis ingeschat dat dit pakket additioneel 3 PJ oplevert. De partijen betrokken bij het Energieakkoord hebben echter geconstateerd dat er in de koopsector een groter potentieel is van 5-10 PJ en zijn van mening dat het afgesproken maatregelenpakket hier invulling aan kan geven, mits goed uitgevoerd. Dit betreft een goed gecoördineerde

uitvoering van het Energiebespaarfonds, de ondersteuning door gemeenten, het ontzorgen door de markt en het verstrekken van het vereenvoudigd energielabel. Ook levert de ervaring uit de Blok voor Blok projecten en de Energiesprong waardevolle informatie op over hoe eigenaar-bewoners kunnen worden aangezet tot het nemen van maatregelen. In de doorrekening van PBL/ECN is met dit laatste geen rekening gehouden. Indien in 2016 uit de evaluatie blijkt dat er onvoldoende voortgang is, is in het Energieakkoord afgesproken dat er aanvullende maatregelen worden getroffen.

**Vraag:**

Is de minister bereid meer ruimte te bieden aan huurders om verbeteringen aan de woning af te dwingen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te bieden een verzoek bij de rechter in te dienen? Is de minister bereid het eerder ingetrokken wetsvoorstel hierop te bezien?

**Antwoord:**

Er bestaat een vorm van initiatiefrecht voor huurders specifiek op het punt van energiebesparende maatregelen. Op grond van artikel 243 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kunnen huurders het aanbrengen van bepaalde energiebesparende maatregelen door hun verhuurder afdwingen. Ik ben niet voornemens het eerder ingetrokken wetsvoorstel initiatiefrecht huurders (31 992), al dan niet in aangepaste vorm, opnieuw in procedure te brengen.

**Vragen van het lid Klein, N.P.M. (50PLUS)**

**Vraag:**

De overheidsuitgaven gaan omlaag en de productiviteit moet omhoog. Hoe denkt de minister dit te realiseren?

**Antwoord:**

Het kabinet streeft er naar de overheidsuitgaven te verminderen en de productiviteit van de collectieve sector te verhogen. Met de Hervormingsagenda Rijksdienst [TK 31 490, nr. 119] heeft het kabinet voorstellen gedaan voor een dienstverlenende, slagvaardige en kostenbewuste rijksoverheid.

**Vraag:**

Richt de minister zich niet te veel op een goedkope rijksdienst in plaats van goede rijksdienst?

**Antwoord:**

Met de Hervormingsagenda Rijksdienst streeft het kabinet naar een dienstverlenende, slagvaardige en kostenbewuste rijksoverheid. Het gaat dus om verbetering van kwaliteit en vermindering van kosten.

**Vraag:**

Belooft de minister beterschap als het goed gaat om leeftijdsdiscriminatie in het personeelsbeleid? Hoe rijmt het langer doorwerken zich tot het feitelijk stimuleren van 61- en 62-jarigen en met pensioen te gaan?

**Antwoord:**

Het kabinet streeft in zijn algemeenheid na dat er langer wordt doorgewerkt. Dat geldt ook voor de rijksdienst. In het overleg met de vakbonden is het onderwerp leeftijdsgerelateerde regelingen geagendeerd waarbij de inzet is om dit soort van regelingen af te bouwen. In het met de vakbonden afgesproken Van-Werk-Naar-Werk-beleid is geen sprake van leeftijdsgebonden regelingen.

**Vraag:**

Kan de minister zijn visie geven op het realiseren van kleinschalige vormen van wonen en zorg in relatie tot het WWS?

**Antwoord:**

Het beeld van een ontoereikend verdienmodel voor deze vormen van wonen en zorg herken ik niet. Er zijn in de afgelopen jaren veel woonzorgcomplexen gerealiseerd zonder dat er signalen zijn dat dit op problemen zou stuiten. Het woningwaarderingssysteem biedt bijvoorbeeld mogelijkheden om diverse zorgelementen te waarderen voor de afzonderlijke wooneenheden in een complex.

Er is in het kader van de modernisering van het woningwaarderingssysteem overleg met belangenorganisaties op het terrein van huisvesting en zorg, te weten Actiz en Aedes. Dit overleg gaat specifiek over door deze organisaties genoemde criteria voor de toeslag voor serviceflats.

**Vraag:**

Wat gaat de minister doen voor starters op de koopmarkt?

**Antwoord:**

Specifiek voor starters op de woningmarkt heeft dit kabinet 50 miljoen euro ingezet voor

startersleningen. Verder is begin 2013 de ministeriële regeling hypothecair krediet aangepast zodat huizenkopers met goede inkomensperspectieven een hogere lening kunnen afsluiten. Financiers mogen namelijk rekening houden met een te verwachte structurele inkomstenstijging binnen een redelijke termijn. Ten slotte merk ik op dat de daling van de huizenprijzen in de afgelopen jaren in het voordeel is van starters.

**Vraag:**

Wat is uw reactie op de stijgende armoede- en betalingsproblematiek?

**Antwoord:**

Het armoedebestrijdingsbeleid behoort primair tot het terrein van de minister van SZW. Ik lever daar een bijdrage aan door de huurtoeslag, waardoor huurwoningen ook voor de laagste inkomensgroepen toegankelijk blijven. Verder wordt er op lokaal niveau in goede onderlinge samenwerking voor gezorgd dat huishoudens worden geholpen met een oplossing voor schulden, om zo erger te voorkomen. Behalve de kredietbank, gemeente en maatschappelijk werk maken ook corporaties vaak deel uit van dit gemeentelijke netwerk. Aedes en corporaties doen er alles aan om te voorkomen dat huurders te maken krijgen met (hoge) huurschulden met mogelijke huisuitzetting tot gevolg. Dit doen ze door:

- Vroegsignalering: door problemen snel te signaleren kunnen huurders en corporaties hanteerbare betalingsregelingen afspreken. Dit doen ze vaak al na één maand huurachterstand. Dit voorkomt dat schulden onnodig oplopen;
- Tweede-kans-beleid: In gevallen waar het toch nog fout gaat, is vaak een vorm van tweede kansbeleid van toepassing;
- Achter-de-voordeur-aanpak: Veel corporaties hebben een zogeheten 'Achter-de-voordeur-aanpak'. Deze aanpak kenmerkt zich door een netwerk van in de wijk actieve instanties die bewoners waar nodig de helpende hand bieden op het gebied van inkomen, werk en onderwijs.

**Vraag:**

In hoeverre zijn krediet verstrekkers verantwoordelijk voor de problemen en de gevolgen. Hoe kijkt minister aan tegen het voorstel om de hypotheek termijn van 30 naar 40 jaar te verlengen?

**Antwoord:**

Kredietverstrekkers zijn aanvankelijk terughoudend geweest met bijvoorbeeld het meefinancieren van restschulden. Inmiddels is de situatie verbeterd. Zo zijn meerdere banken bereid om restschulden mee te financieren, en zijn banken goed op de hoogte van de mogelijkheden die de regelgeving biedt. Het verlengen van de hypotheektermijn van 30 naar 40 jaar zou de hervorming van de woningmarkt, die leidt tot lagere schuldposities,



aanzienlijk bemoeilijken. Het kabinet werkt aan rust op de woningmarkt en zal dus nu geen aanvullende hervormingen voorstellen.

**Vraag:**

Wat is het perspectief op verbreding van het draagvlak voor de maatregelen op de woningmarkt en het woonakkoord?

**Antwoord:**

Het Woonakkoord kan al op een breed politiek draagvlak rekenen. Ik verwijs graag naar de partijen die het Woonakkoord hebben opgesteld. Ook in de samenleving is er het nodige draagvlak. Een voorbeeld hiervan betreft het traject van de vernieuwing van het woningwaarderingstelsel. Ook verwijs ik naar de afspraken die ik met Aedes heb kunnen maken.

**Vraag:**

Nationale eisen en regelgeving voor de bouw van mantelzorgwoningen werken belemmerend. Er zijn aanpassingen gedaan in de regelgeving, maar er moet meer gebeuren. Waarom kan de minister de regels niet aan gemeenten overlaten? Bijvoorbeeld door borging in de WMO?

**Antwoord:**

Ik onderschrijf de door de heer Bisschop gevraagde ruimte voor gemeenten. Deze ruimte heb ik nu ook aan gemeenten geboden. Er is een landelijk geldende regeling gemaakt, maar daarin kunnen gemeenten zelf bepalen hoe invulling wordt gegeven aan het beleid voor mantelzorgwoningen. Aan de gemeenten is namelijk ruimte gelaten om in bestemmingsplannen eigen specifieke eisen op te nemen. Elke gemeente kan andere uitgangspunten formuleren, al dan niet bij vergunning. De gemeente kan bepalen welke vormen van mantelzorg worden toegestaan (wel of niet op basis van een medisch advies, zorgindicatie, alleen in geval van medische noodzaak of ook bij vereenzaming van ouderen etc). Bij mogelijke strijd met het bestemmingsplan kan de gemeente altijd nog een vergunning verlenen (lange of korte procedure) op basis van dit eigen beleid

**Vraag:**

Kan de minister zijn visie geven op de leegstand met betrekking tot ouderenhuisvesting?

**Antwoord:**

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van zorgvastgoed om zelf een nieuwe functie aan het zorgvastgoed te geven. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het omzetten van onzelfstandige wooneenheden naar zelfstandige eenheden. Hiermee kan het aanbod voor de doelgroep ouderen op de zelfstandige woningmarkt worden vergroot. Deze ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg is al langere tijd gaande. Tijdens het algemeen overleg ouderenhuisvesting van 3 oktober 2013 heb ik aangegeven dat ik knelpunten inventariseer en daar waar mogelijk uit de weg zal nemen. Tevens heb ik Aedes/Actiz verzocht om te bezien hoe groot de problematiek rondom leegstaand zorgvastgoed is.

**Vraag:**

Wil de minister het voorstel met betrekking tot de huursombenadering zo snel mogelijk aan de Tweede Kamer toezenden?

**Antwoord:**

In het Woonakkoord is opgenomen dat het kabinet voor het einde van 2014 met een wetsvoorstel komt om het systeem van jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen te vervangen door een systeem met een jaarlijkse huursom. Zoals in het Woonakkoord afgesproken wordt de huursombenadering in overleg met de sector vormgegeven. Dit overleg is reeds gestart.

**Vragen van het lid Bisschop, R. (SGP)****Vraag:**

Door optreden van de AFM is verwarring opgetreden. Hoe gaat de minister de toezichthouder duidelijk maken hoe wel opgetreden moet worden?

**Antwoord:**

Om duidelijkheid te creëren over de regels voor het verstrekken van hypotheekleningen zijn de leennormen sinds 2013 opgenomen in de ministeriële regeling hypothecair krediet. Daarmee is duidelijk welke normen geldverstrekkers moeten hanteren en welke mogelijkheden er zijn voor afwijking en maatwerk. De AFM houdt toezicht op basis van de ministeriële regeling. Om te waarborgen dat er geen onduidelijk grijs gebied ontstaat over de ruimte die regels bieden voor het leveren van maatwerk, vindt er periodiek overleg plaats tussen de Rijksoverheid, de AFM en financiële sector over de regels en de

uitzonderingsmogelijkheden. Het is aan de geldverstrekkers om gebruik te maken van de ruimte die de regelgeving biedt.

**Vraag:**

Er is nu geen zekerheid over de hypotheekrenteaftrek op dit moment bijvoorbeeld bij koop van een tweede woning. Recht op dubbele hypotheekrenteaftrek is niet vanzelfsprekend. Wil de minister hier duidelijkheid in geven?

**Antwoord:**

De verlenging van het recht op dubbele hypotheekrenteaftrek van twee naar drie jaar is een crisismaatregel om de mobiliteit op de woningmarkt te ondersteunen, en daarmee ook een tijdelijke maatregel. Zoals eerder aangegeven bekijk ik jaarlijks of een verlenging nodig is. Recent is besloten om deze crisismaatregel met een jaar te verlengen om mensen tegemoet te komen die een nieuwe eigen woning hebben gekocht en hun oude woning nog niet verkocht hebben of verhuren in de tussentijd.